

Risposta n. 620/2021

OGGETTO: Superbonus - imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante*, pubblica amministrazione, afferma che a seguito dell'alienazione del patrimonio immobiliare si sono venute a verificare situazioni di proprietà condominiale (cd. *Condomini misti*) con i privati acquirenti di unità abitative, insieme agli alloggi di proprietà dell'amministrazione istante non ancora venduti.

Alcuni di questi condomini intenderebbero usufruire dell'agevolazione cd. *Superbonus* 110 per cento per interventi sulle parti comuni.

Considerato che l'amministrazione in commento non può usufruire del *Superbonus* e non dispone dei fondi necessari per la copertura delle relative spese di competenza, non darà il proprio assenso in assemblea ai lavori prospettati.

Tuttavia, l'*Istante* non si opporrà, in caso di valida deliberazione dell'assemblea all'esecuzione degli interventi e, in particolare, all'accollo di tutte le spese ad uno o ad alcuni condomini, purché questi ultimi esprimano parere favorevole al riguardo.

Ciò premesso, in considerazione del prossimo svolgimento dell'assemblea straordinaria in un condominio misto, *l'Istante* chiede se la procedura sopra descritta possa ritenersi corretta.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante non prospetta alcuna soluzione interpretativa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto Rilancio), dapprima convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e successivamente modificato dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), nonché, da ultimo, dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 (convertito, con modifiche, dalla legge 1 luglio 2021, n. 101) e dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (convertito, con modifiche, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108), disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. Superbonus).

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "ecobonus") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. "sismabonus"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono

indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E nonché con la risoluzione n. 28/E del 23 aprile 2021 dopo l'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di Superbonus, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

Il decreto legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126 ha inserito nell'articolo 119 del decreto Rilancio il comma 9-bis, successivamente modificato dalla legge di bilancio 2021. Il citato comma stabilisce che *«Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.»*.

La disposizione contenuta nel citato comma 9-bis consente, in sostanza, al condomino o ai condomini che abbiano particolare interesse alla realizzazione di determinati interventi condominiali la possibilità di manifestare in sede assembleare

l'intenzione di accollarsi l'intera spesa riferita a tali interventi, avendo certezza di poter fruire anche delle agevolazioni fiscali. In tale ipotesi, ne risponderà eventualmente in caso di non corretta fruizione del *Superbonus* esclusivamente il condomino o i condomini che ne hanno fruito.

Ciò considerato si ritiene che, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa in esame, aspetto non oggetto della presente istanza di interpello, gli altri condomini, diversi dall'*Istante*, potranno sostenere interamente le spese previste per gli interventi prospettati e beneficiare, quindi, dell'agevolazione fiscale, esprimendo parere favorevole a seguito di delibera valida del condominio ai sensi dell'articolo 119, comma 9-bis, del decreto legge n.34 del 2020.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)